TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Khu công nghiệp Việt Nam chuyển cuộc đua từ quỹ đất sang chất lượng

06:14 13/09/2026

Việt Nam đã có một mạng lưới khu công nghiệp quy mô lớn, nhưng dòng vốn FDI thế hệ mới đang đặt ra một yêu cầu khác: thay vì chạy theo số lượng quỹ đất, cần xác định mỗi khu công nghiệp sẽ phục vụ ngành nào, chuỗi cung ứng nào và tạo ra giá trị gì cho nền kinh tế.

Theo các số liệu được công bố, Việt Nam hiện có khoảng 447 khu công nghiệp, tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 134.600 ha, trong đó hơn 93.000 ha là đất công nghiệp có thể cho thuê. Trong số 407 khu được thống kê chi tiết, 292 khu đã đi vào hoạt động, còn 115 khu đang trong quá trình giải phóng mặt bằng hoặc xây dựng cơ bản.

Tại các khu đang hoạt động, diện tích đất công nghiệp khoảng 62.991 ha, trong đó hơn 45.323 ha đã được cho thuê, đưa tỷ lệ lấp đầy bình quân lên khoảng 72%. Riêng miền Bắc, tỷ lệ lấp đầy năm 2025 đạt khoảng 86%.

Những con số này cho thấy Việt Nam vẫn còn dư địa về đất công nghiệp, nhưng quỹ đất có vị trí thuận lợi, hạ tầng đồng bộ và sẵn sàng đáp ứng các dự án công nghệ cao ngày càng trở nên có giá trị.



Khu công nghiệp thế hệ mới hướng tới kết nối sản xuất với logistics, công nghệ, nghiên cứu phát triển và hệ thống dịch vụ hỗ trợ.

Không phải khu công nghiệp nào cũng phù hợp với mọi loại FDI

Dòng vốn FDI đang thay đổi nhanh chóng. Các nhà đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao, điện tử, bán dẫn hay sản xuất thiết bị, không chỉ tìm kiếm mặt bằng để xây dựng nhà máy. Họ cần nguồn điện ổn định, nước công nghiệp, xử lý chất thải đạt chuẩn, logistics thuận lợi, hạ tầng số, nhân lực kỹ thuật và mạng lưới doanh nghiệp cung ứng.

Điều này khiến hệ thống khu công nghiệp Việt Nam ngày càng phân hóa. Những khu có vị trí tốt, tỷ lệ lấp đầy cao tại các trung tâm công nghiệp như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Nội, Đồng Nai, TP.HCM... sẽ phải cạnh tranh bằng chất lượng và giá trị tạo ra trên mỗi đơn vị diện tích, thay vì chỉ mở rộng quỹ đất.

Trong khi đó, những khu còn nhiều đất nhưng hạ tầng, logistics, nguồn nhân lực hoặc dịch vụ hỗ trợ chưa đồng bộ cần được nâng cấp nếu muốn tiếp nhận các dự án FDI có hàm lượng công nghệ cao.

Vì vậy, “còn đất” không đồng nghĩa với “sẵn sàng đón FDI”. Mỗi khu công nghiệp cần xác định rõ lợi thế và nhóm ngành mục tiêu, từ sản xuất - logistics, công nghiệp hỗ trợ đến công nghệ cao và nghiên cứu phát triển.

Xu hướng này đang thúc đẩy sự hình thành các mô hình khu công nghiệp sinh thái, thông minh, công nghệ cao và khu công nghiệp gắn với đô thị, dịch vụ. Tại Phú Thọ, tổ hợp có khu công nghiệp Thịnh Minh quy mô gần 420 ha được phát triển cùng cụm công nghiệp, khu đô thị sinh thái, nhà ở xã hội và hệ thống cấp nước, với tổng vốn đầu tư gần 7.600 tỷ đồng.

Cùng với đó, Khu Công nghệ cao tỉnh Hưng Yên được thành lập với quy mô 496,1 ha, định hướng cho nghiên cứu phát triển, công nghệ cao, sản xuất thử nghiệm, đào tạo và chuyển giao công nghệ. Khu Công nghệ cao TP.HCM cũng được mở rộng thêm gần 195 ha.

Giá trị của khu công nghiệp nằm ở khả năng tạo chuỗi

Một vấn đề quan trọng hơn tỷ lệ lấp đầy là khả năng tạo liên kết giữa doanh nghiệp FDI và doanh nghiệp Việt Nam.

Một khu công nghiệp có thể thu hút nhiều tập đoàn nước ngoài, tạo kim ngạch xuất khẩu lớn nhưng nếu linh kiện, nguyên liệu và công nghệ chủ yếu đến từ bên ngoài, doanh nghiệp trong nước ít tham gia chuỗi cung ứng thì giá trị lan tỏa vẫn hạn chế.

Do đó, khu công nghiệp thế hệ mới cần được đánh giá bằng khả năng hình thành hệ sinh thái sản xuất: có doanh nghiệp dẫn dắt, nhà cung ứng trong nước, trung tâm nghiên cứu, nguồn nhân lực chất lượng cao, logistics, năng lượng xanh và hạ tầng số.

Trong bối cảnh Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng GDP từ 10%/năm trở lên giai đoạn 2026-2030, khu công nghiệp cần được nhìn nhận như một bộ phận của chính sách công nghiệp, thay vì chỉ là nơi cung cấp mặt bằng sản xuất.

Câu hỏi vì thế không còn là Việt Nam cần thêm bao nhiêu khu công nghiệp, mà là cần những khu công nghiệp nào để đón đúng dòng FDI, tạo liên kết với doanh nghiệp Việt Nam và giữ lại nhiều hơn giá trị trong nền kinh tế.

Minh Thành *(t/h)*